



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 385/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRÌ



PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava
Codice fiscale: BVISCR69R16D952G
Studio in: Via Mons. G. Testa 14 - 24069 Cenate Sotto
Telefono: 035-944948
Fax: 035-944948
Email: osbiava69@gmail.com
Pec: oscar.biava@archiworldpec.it



Beni in **Foresto Sparso (BG)**
Località/Frazione
Via Barzetti n.10

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
Corpo: A - appartamento	4
2. DESCRIZIONE	4
DESCRIZIONE GENERALE	4
Corpo: A - appartamento	5
3. PRATICHE EDILIZIE	6
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	6
Corpo: A - appartamento	6
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	6
Corpo: A - appartamento	6
5. CONFORMITÀ CATASTALE	6
Corpo: A - appartamento	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
Corpo:	7
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
Corpo: A - appartamento	7
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	8
Corpo: A - appartamento	8
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	8
11. STATO DI POSSESSO	8
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9
Criterio di stima	9
Fonti d'informazione	9
Valutazione corpi	9
Adeguamenti e correzioni della stima	9
Prezzo base d'asta del lotto	10
Regime fiscale della vendita	10

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa MARIA MAGRì

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2025 alle 9:40

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Intervvenuto: OMISSIS

Legale Creditore Intervvenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Oscar Biava

Data nomina: 14-09-2024

Data giuramento: 19-09-2024

Data sopralluogo: 02-10-2024

Cronologia operazioni peritali: in data 02.10.2024 primo sopralluogo in sito unitamente al custode giudiziario, ma purtroppo non è stato possibile accedere all'immobile pignorato; in data 03.10.2024 accesso presso l' U.T.C. di Foresto Sparso per presa visione delle pratiche edilizie richieste; in data 11.12.2024 secondo sopralluogo in sito per rilievo fotografico e geometrico degli immobili pignorati.

Beni in **Foresto Sparso (BG)**
Via Barzetti n.10

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060, Via Barzetti n.10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 7, particella 2580/4739, subalterno 1, indirizzo Via Barzetti n.SN, piano T, comune Foresto Sparso (BG), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie 58 m², rendita € 129,11

Derivante da: Denuncia catastale del 09/01/1981

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Alla predetta unità immobiliare compete quota proporzionale, pari a 59/1000 (cinquantanove millesimi), delle parti comuni.

Confini: quanto all'appartamento e giardino: u.i. di altra proprietà, via Barzetti e passaggio comune; quanto alla porzione di cortile esclusivo: proprietà di terzi, passaggio comune, proprietà di terzi e passaggio comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione OMISSIS, proprietà 1/1, foglio 7, particella 4730, subalterno 9, indirizzo Via Barzetti n.SN, piano T, comune Foresto Sparso (BG), categoria C/6, classe U, consistenza 6 mq, rendita € 8,68

Derivante da: Denuncia catastale del 09/01/1981

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Alla predetta unità immobiliare compete quota proporzionale, pari a 59/1000 (cinquantanove millesimi), delle parti comuni.

Confini: quanto al posto auto: altre u.i., Via Barzetti, passaggio comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Vi è corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Il Comune di Foresto Sparso si trova a 346 metri sul livello del mare e dista 29 km da Bergamo. Si raggiunge, risalendo una valletta che si distacca dalla Val Calepio. La strada segue il percorso del torrente Uria, sul cui lato destro si erge la cima tondeggiante del Monte Dratto, mentre a sinistra appare, in posizione elevata sul Monte Conisio, il santuario dedicato a San Giovanni Battista, più noto come santuario di San Giovanni delle Formiche. Il fabbricato racchiudente l'unità immobiliare oggetto di perizia si può raggiungere anche dalla Val Cavallina salendo dalla Selva di Zandobbio e passando dalla via San Giovanni per poi immettersi nella via Barzetti. Detto fabbricato è posto in zona periferica rispetto al nucleo centrale abitativo in cui spicca la chiesa parrocchiale. La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di boschi cedui inframezzati da prati. Di elevato valore naturalistico è la "Valle del Tuf", il territorio è parte di un'area fitogeografica, l'Insubria, di

elevato valore naturalistico per l'elevata biodiversità e per il valore estetico del paesaggio.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: farmacie (sufficiente), ristoranti, bar, pizzerie (sufficiente), bancomat, ufficio postale (sufficiente), scuole (sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole - boschive

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: santuario di San Giovanni Delle Formiche, chiesa parrocchiale di San Marco (XIV secolo).

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 2 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3] di cui al corpo A - appartamento**

Trattasi di unità immobiliare (appartamento) facente parte di un fabbricato ad uso residenziale costruito in epoca anteriore al 1967, ristrutturato attorno all'inizio degli anni 80' e composto da due piani fuori terra. Si accede al fabbricato da via Barzetti al civico n.10 e l'appartamento in oggetto, situato al piano terra, è composto da una zona giorno (soggiorno/pranzo) ed una zona notte (camera e bagno). L'abitazione è inoltre dotata di una porzione di giardino adiacente e di un cortile esclusivo posto al piano sottostrada.

Completano la proprietà un posto auto scoperto, anch'esso di esclusiva pertinenza all'abitazione. La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, comprensiva delle pertinenze ragguagliate (giardino e cortile esclusivi), è di mq 55,20, con altezza interna pari a 2,76m nel soggiorno/pranzo, 2,78m nella camera e 2,74m nel bagno.

Caratteristiche costruttive

L'organismo edilizio è composto da muratura portante in pietra con finitura ad intonaco civile stollato, tetto in legno con manto di copertura in coppi. L'abitazione presenta rivestimenti e pavimenti in ceramica; soffitti rivestiti in doghe di legno (assito) con travetti ribassati, serramenti ed inferriate in ferro verniciato; porte interne a battente in legno e vetro; impianti (elettrico ed idrico-sanitario) sottotraccia del tipo comune, risalenti all'epoca di ristrutturazione del fabbricato. L'appartamento è riscaldato tramite un caminetto a legna posto nel soggiorno, ed è dotato di climatizzatore, mentre per l'acqua calda è stato installato un boiler nel bagno.

Superficie complessiva di circa mq **84,00**

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: in generale l'abitazione in questione si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione ed inoltre necessita di una approfondita pulizia con rimozione dei rifiuti ed immondizia sparsi un pò ovunque.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	da adeguare alla normativa attuale
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caminetto alimentato a legna
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: n. 1475

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato

Presentazione in data 20/11/1979 al n. di prot.

Rilascio in data 20/12/1979 al n. di prot. 1475

Abitabilità/agibilità in data 13/01/1981 al n. di prot. 1475

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060, Via Barzetti n.10

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna dei tavolati tra il bagno e camera; diversa configurazione grafica e dimensione ridotta delle finestre rispetto al progetto autorizzato; altezze interne pari a h=2,74, h=2,76 e h=2,78, leggermente inferiori a quelle autorizzate (h=2,80), ma che tuttavia rientrano comunque nelle tolleranze esecutive della normativa attuale.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria per un costo complessivo di € 3.500,00 onnicomprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche per istruttoria pratica.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060, Via Barzetti n.10

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.7 del 18/05/2007 e variante n.10 del 20/07/2018
Zona omogenea:	comparti urbani residenziali a piccole unità mono o plurifamiliari a singoli lotti
Norme tecniche di attuazione:	Titolo 4 GESTIONE DEGLI AMBITI CONSOLIDATI - 4.5 Nuclei di valore paesaggistico UP 1.7 - Gavinelli, Dosso dell'Era, Collepiano, Barzetti, Dossale, Tengattini
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A - appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Foresto Sparso (BG) CAP: 24060, Via Barzetti n.10

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: finestra del bagno indicata in posizione leggermente traslata, raffigurazione di una parete con porta per formazione di antibagno laddove nello stato di fatto solo una spalletta in muratura h=1,80 m priva di porta; leggera traslazione della posizione delle due finestre della camera.

Note: Le difformità catastali riscontrate sono irrilevanti ai fini della determinazione di categoria, classe e rendita catastale. Pertanto è possibile evitare la variazione catastale ai fini della vendita (come indicato dalla Circ. 02/2010

dell'Agenzia delle Entrate).

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/07/2003 al 25/03/2010. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto con cui la suddetta OMISSIS acquistò i beni oggetto della procedura esecutiva da OMISSIS e OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/03/2010 al 19/07/2011. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto con cui il suddetto OMISSIS acquistò i beni oggetto della procedura esecutiva da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 19/07/2011 al 25/07/2022. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto con cui il suddetto OMISSIS acquistò i beni oggetto della procedura esecutiva da OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 25/07/2022 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto con cui l'esecutato acquistò i beni oggetto della procedura esecutiva da OMISSIS; successiva nota in rettificata trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 23/09/2022 ai numeri 54984/36133, in quanto nel quadro B della stessa sono stati indicati i mappali 2508/1-4739 anziché i corretti mappali 2580/1-4739 del foglio 7 catasto fabbricati del Comune di Foresto Sparso.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/05/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 15.000,00; Importo capitale: € 9532,06.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili del 16/07/2024 n.rep.5520 iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/08/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - appartamento

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: A - appartamento

Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Barzetti n.10

l'immobile in oggetto non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il Sig. OMISSIS ad oggi deve provvedere a versare al Condominio spese condominiali scadute per un importo pari ad € 2.375,90. Per quanto riguarda le spese straordinarie i condomini stanno valutando i costi per eseguire a breve un intervento di consolidamento del muro a secco esistente (vedi allegato - spese condominiali).

Altre informazioni:**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno**Avvertenze ulteriori:** nessuno**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** A - appartamento**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il calcolo della consistenza, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni immobili in oggetto, è riportato nell'elaborato grafico di rilievo dello stato di fatto allegato alla presente perizia e indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
appartamento	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
giardino di pertinenza	sup lorda di pavimento	20,00	0,10	2,00
cortile di pertinenza	sup lorda di pavimento	12,00	0,10	1,20
		84,00		55,20

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

A - appartamento
1. Posto auto

Valore a corpo: € 5000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare in oggetto non è comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da OMISSIS

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**12.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto estimatore nella valutazione dei immobili in oggetto ha tenuto conto dei seguenti fattori: il periodo di costruzione del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e la disponibilità dei servizi. Per esprimere il giudizio di stima si è ritenuto opportuno avvalersi del procedimento sintetico - comparativo per analogia con altri immobili simili; tale metodo consiste nella quantificazione del più probabile prezzo di mercato col quale in condizioni di ordinarietà, il bene potrà essere venduto, determinato attraverso una analisi comparativa dei prezzi, praticati in normali compravendite relative a beni con caratteristiche sostanzialmente analoghe, avvenute sul mercato locale. Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della Borsa Immobiliare che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente nonché delle agenzie immobiliari del mercato locale. L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile. Ciò premesso, per l'unità immobiliare in oggetto si ritiene equo un costo base mediamente calcolato in € 750,00 al mq., mentre il posto auto scoperto è valutato a corpo per un importo pari ad € 5.000,00

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio; agenzie immobiliari che operano nella zona..

12.3 Valutazione corpi:

A - appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto Foresto Sparso (BG), Via Barzetti n.10

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 41.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	52,00	€ 750,00	€ 39.000,00
giardino di pertinenza	2,00	€ 750,00	€ 1.500,00
cortile di pertinenza	1,20	€ 750,00	€ 900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 41.400,00
Valore corpo			€ 41.400,00
Valore accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 46.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - appartamento	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Posto auto	55,20	€ 46.400,00	€ 46.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

spese per sanatoria € -3.500,00

spese condominiali arretrate € -2.375,90



arrotondamento

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

Valore diritto e quota



€ -24,10

€ 40.500,00

€ 40.500,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:



€ 40.500,00

12.6 Regime fiscale della vendita

L'unità immobiliare in oggetto non è soggetta ad imponibilità IVA.



Allegati

- 1) visure catastali
- 2) planimetrie catastali
- 3) pratiche edilizie
- 4) rilievo stato di fatto
- 5) documentazione fotografica
- 6) atto di compravendita
- 7) spese condominiali
- 8) certificato di stato libero e residenza



10-02-2025



L'Esperto alla stima
Arch. Oscar Biava



Pag. 10
Ver. 3.0

Edicom Finance srl